

**Contributeurs**

**Farah Omran**

économiste

Études économiques de la Banque Scotia

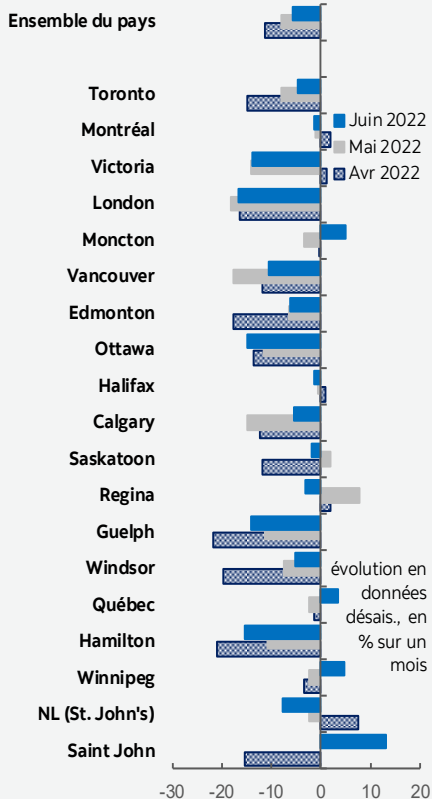
416.866.4315

[farah.omran@scotiabank.com](mailto:farah.omran@scotiabank.com)

Canada	Jun-22	Mai-22	Jun-21
	m/m <sup>1</sup>	m/m <sup>1</sup>	y/y <sup>2</sup>
Ventes (variation en %)	-5.6	-8.0	-23.9
Nouvelles inscriptions (variation en %)	4.1	4.7	10.0
Prix moyen (variation en %)	-4.3	-4.1	5.0
IPL MLS (variation en %)	-1.9	-0.5	14.9
	Jun-22	Mai-22	Jun-21
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (niveau) <sup>1</sup>	51.7	57.1	75.2
Mois d'inscriptions actives (niveau) <sup>1</sup>	3.1	2.7	2.1

<sup>1</sup>Données désaisonnalisées <sup>2</sup>Données non désaisonnalisées

**Ventes de logements dans certaines villes**



Sources pour les graphiques et les tableaux : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

**Ventes de logements en juin 2022 au Canada**

**LE MARCHÉ CANADIEN DU LOGEMENT : REDRESSEMENT À L'HORIZON**

**RÉSUMÉ**

**En juin, les ventes de logements au Canada ont plongé pour le quatrième mois d'affilée : elles ont perdu 5,6 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois), alors que les inscriptions ont gagné 4,1 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois).** Le marché s'est donc rééquilibré : le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, indicateur du durcissement du marché, a plongé à 51,7 % — son plus creux depuis janvier 2015 et ce qui est inférieur à sa moyenne à long terme de 55,1 %. Cette détente de la conjoncture a provoqué un autre repli de l'indice des prix des propriétés (IPP) MLS composé, qui a perdu 1,9 % (en chiffres désaisonnalisés sur un mois) en juin par rapport à mai.

**Ce fléchissement des ventes s'est étendu à l'ensemble des marchés locaux que nous suivons.**

Parmi les 31 marchés suivis, les ventes ont plongé dans 26 marchés, essentiellement dans les centres urbains de l'Ontario (St. Catharines, London, Hamilton-Burlington, Ottawa, Guelph, Peterborough, Kingston, Barrie et Brantford) et de la Colombie-Britannique (Okanagan-Mainline, Victoria et Vancouver) — qui ont tous comptabilisé des baisses dans les deux chiffres. Ce fléchissement dans l'ensemble du pays rapproche le niveau des ventes de ce qu'il était avant la pandémie : les ventes de juin cadrent avec la moyenne à long terme du mois.

**Les inscriptions ont augmenté dans les trois quarts de nos marchés locaux, ce qui explique que plus de marchés soient sortis du territoire favorable aux vendeurs pour passer dans le territoire équilibré et favorable aux acheteurs.**

Seulement deux de nos centres locaux (Saint John et St. John's) restent en territoire favorable aux vendeurs. Dix centres, dont la majorité en Ontario, se situent en territoire favorable aux acheteurs, dont Toronto; les autres se trouvent en territoire de marché équilibré. Les mois de stocks ont continué de monter après avoir atteint des creux sans précédent, pour s'établir à 3,1 mois en juin — ce qui est toujours inférieur à la moyenne à long terme de cinq mois, mais ce qui constitue le plus haut atteint depuis l'été 2020.

**Pour le deuxième mois consécutif, tous les types de logements ont inscrit des baisses mensuelles de prix, dont les appartements.**

Les habitations familiales d'un étage ont mené la baisse des prix (-2,8 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois) suivies des habitations familiales de deux étages (-1,7 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois) et des appartements (-1,4 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois) et des maisons en rangée (-1,3 % en chiffres désaisonnalisés sur un mois). Dans l'ensemble, l'IPP MLS composé pour toutes les habitations au Canada s'est établi à 14,9 % (en chiffres non désaisonnalisés sur un an), de plus en juin 2022 par rapport au même mois l'an dernier, ce qui représente la moitié des hausses records sur un an de 30 % en janvier et février 2022.

**CONSÉQUENCES**

En juin, dans de nombreuses régions du Canada, le marché du logement a continué de s'adapter à la hausse des taux et au basculement de la psychologie et de la dynamique des marchés.

Depuis que la Banque du Canada a commencé à hausser son taux directeur en mars cette année, les ventes nationales ont fléchi de 27 %, alors que le prix de vente moyen a perdu 14 % par rapport à son pic de février 2022.

La conjoncture de l'offre et de la demande s'est détendue dans bien des villes du pays : le marché national se situe aujourd'hui en territoire équilibré. Le récent rééquilibrage du marché du logement est une bonne nouvelle et est une conséquence voulue de la hausse des taux du crédit. Les hausses de taux visaient à éliminer une partie de l'exubérance du marché, ce qu'elles permettent effectivement de faire — faut-il le reconnaître. Or, elles le font à un rythme beaucoup plus rapide que celui auquel on s'attendait.

Cette réaction rapide s'explique essentiellement parce que les marchés sont plus sensibles aux hausses de taux, comme nous l'avons vu dans nos précédents rapports. En raison de la hausse incessante du crédit hypothécaire à consentir pour permettre aux acheteurs de faire l'acquisition des logements très chers après deux années de valorisation intenable, les hausses marginales des taux de crédit se traduisent par des augmentations démesurées des mensualités hypothécaires et par la réduction de l'abordabilité, ce qui a haussé la réaction de la demande de logements aux relèvements des taux de la Banque du Canada et à l'augmentation consécutive des taux de crédit hypothécaire et des seuils des critères de résistance. De plus, si les ménages

Le 15 juillet 2022

canadiens ont porté leur valeur nette à leurs plus hauts pendant la pandémie, ils ont aussi augmenté leurs passifs, encouragés par les taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi faibles et par la dette « bon marché ». Cet accroissement de l'endettement a rendu plus sensibles, au renouvellement des prêts à des taux supérieurs, les ratios de remboursement de la dette. (Le lecteur est invité à consulter la [Revue du système financier du Canada](#) pour prendre connaissance de l'analyse circonstanciée de l'impact de la hausse de l'endettement sur la sensibilité aux taux.) Cette sensibilité s'explique aussi par le caractère spéculatif de la demande qui nourrissait les hausses intenable des prix pendant la pandémie. Les investisseurs, dont la demande est naturellement plus élastique aux taux compte tenu de leurs ratios supérieurs dans le remboursement de la dette et de leurs plus grandes incitations à la rentabilité, ont représenté une plus large part de l'ensemble des acheteurs. À l'heure où les taux augmentent et que leur coût emboîte le pas, une baisse de la demande dans ce segment donne lieu à un plongeon démesuré des ventes.

Le basculement de la psychologie des marchés entre aussi en ligne de compte. Les consommateurs qui s'attendent aujourd'hui à ce que les prix baissent par rapport à ce qu'ils étaient auparavant sont plus nombreux, et par conséquent, les acheteurs ont de plus en plus le sentiment d'être moins pressés et attendent que les prix baissent. En outre, les offres conditionnelles resurgissent : en temps normal, il s'agit d'un levier sensé du marché, que les temps anormaux de pandémie ont désactualisé, puisque l'on considérait que ces offres n'étaient pas concurrentielles pour les acheteurs. Puisque certaines conditions, dont les inspections, redeviennent normales, les expertises des logements pourraient faire baisser les prix et les rapprocher des valeurs marchandes. Et à l'heure où le sentiment d'urgence des acheteurs pourrait battre en retraite, ce sentiment hante probablement les vendeurs qui ont acheté une nouvelle maison avant de vendre la leur, puisqu'ils ne pouvaient pas veiller à ce que leur offre soit conditionnelle au succès de la vente de leur propriété actuelle. Certains ménages pourraient aujourd'hui se retrouver dans une situation où ils pourraient avoir besoin de capitaux et se dépêchent donc d'inscrire leur logement et de le vendre, ce qui pourrait créer sur le marché une offre plus temporaire et donner lieu à des baisses de prix plus importantes, puisqu'ils sont appelés à accepter des offres inférieures aux prix demandés. Un autre segment de vendeurs pourrait se situer dans une phase de déni et de rejet des faits : en sachant à quel prix des logements comparables se sont vendus il y a à peine quelques mois, ils ont de la difficulté à reconsidérer leurs attentes et les prix demandés, ce qui crée un déséquilibre entre les stocks et le prix qu'ils devraient afficher pour être vendus.

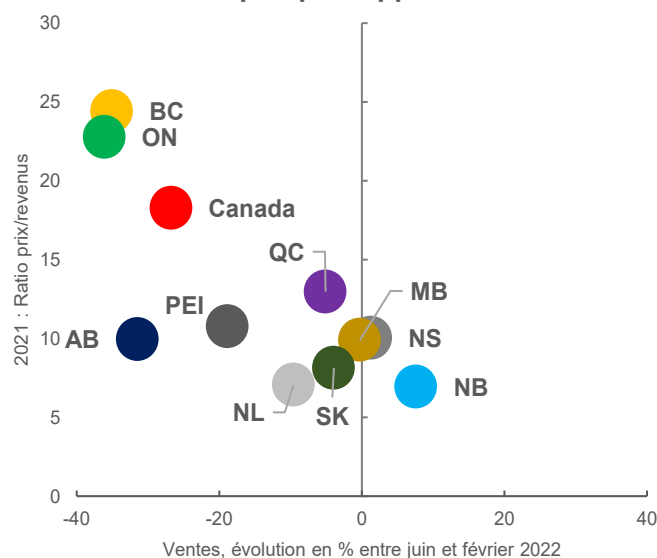
Le marché du logement est donc en train de réagir à toutes sortes de facteurs et se redresse en fonction de la hausse des taux d'intérêt — ce qui est normal! Or, il le fait à vive allure, et la hausse-surprise de 1 % des taux de la Banque du Canada cette semaine ne fera qu'accélérer ce redressement.

Il va de soi qu'il y a des variations dans ces efforts d'adaptation parmi l'ensemble des régions et des différents segments de marché. À Toronto par exemple, par rapport au même mois l'an dernier, les ventes ont plus baissé dans le vaste segment des habitations individuelles par rapport aux appartements : les baisses mensuelles de prix dans le segment des maisons unifamiliales ont doublé par rapport aux appartements. Dans le segment des habitations individuelles, les ventes dans la banlieue ont plus baissé que dans le cœur des centres-villes. C'est logique, puisque l'inversion de la conjoncture pandémique, qui a donné lieu à une valorisation significative des prix dans ce segment, est désormais en cours. Parmi les villes, les plus fortes baisses des ventes se produisent dans les régions dans lesquelles on relève la plus grande divergence de prix par rapport aux revenus et aux fondamentaux. Le graphique 1 trace le niveau des ventes en juin par rapport à février (soit le mois précédant la première hausse des taux de la Banque du Canada) comparativement aux ratios des prix moyens par rapport aux revenus en 2021 parmi les différentes provinces : sauf en Alberta, une tendance évidente émerge, dans laquelle les provinces qui avaient les ratios de prix les plus importants par rapport aux revenus à la fin de 2021 ont enregistré en quatre mois les plus fortes baisses des ventes, notamment l'Ontario et la Colombie-Britannique, ce qui cadre avec les récentes données d'Equifax, qui indiquent que la plus forte réduction des nouveaux volumes hypothécaires par rapport à l'an dernier s'est produite dans ces deux provinces.

À l'heure où l'horizon s'éclaircit et que cette dynamique se met en branle, nous pouvons nous attendre à ce que le marché du logement adopte un rythme d'adaptation plus tenable à court et à moyen termes et tienne compte des fondamentaux de la demande à plus long terme.

Graphique 1

### Ventes de logement dans les provinces et ratios des prix par rapport aux revenus



Source : Statistique Canada, ACI, Études économique de la Banque Scotia.

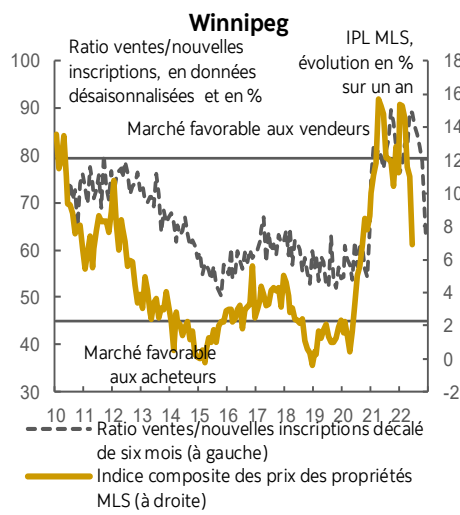
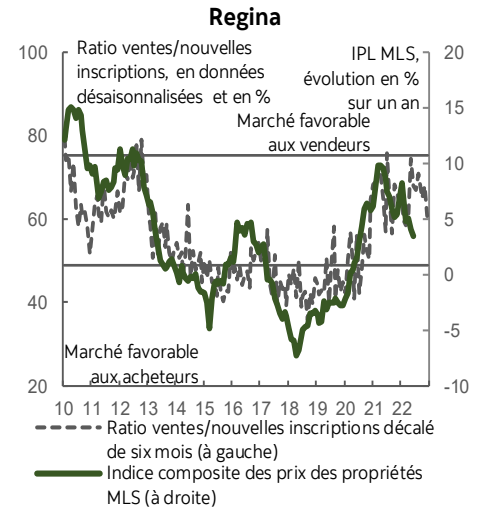
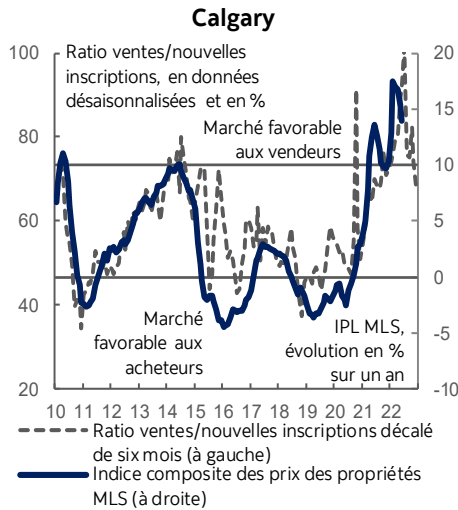
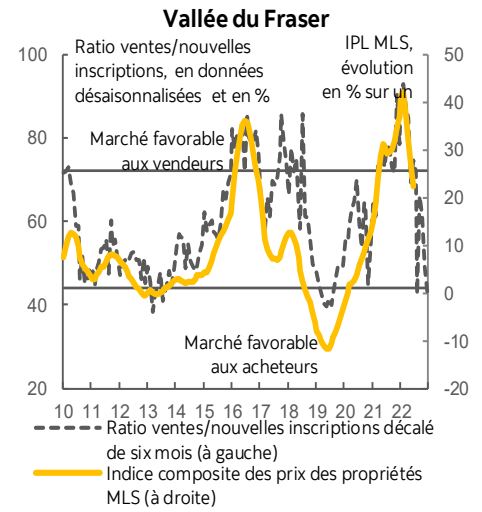
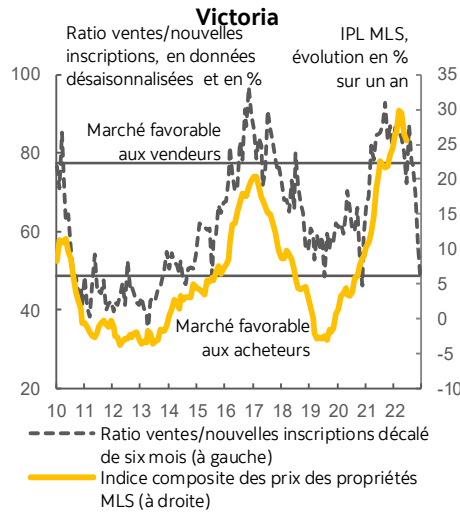
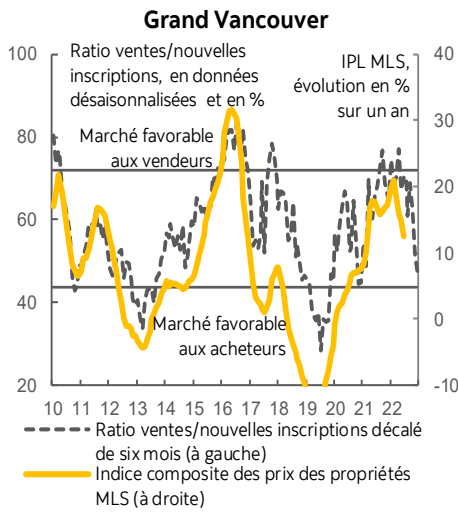
Le 15 juillet 2022

## Veille du marché du logement de la Banque Scotia — juin 2022

Rang <sup>1</sup>	Association de l'immobilier	Ratio ventes/inscriptions nouvelles						Ventes unitaires <sup>3</sup>			Prix moyen de vente <sup>3</sup>			Nouvelles inscriptions <sup>3</sup>		
		Rang mois préc.	Var. mens.	Ratio ventes/nouv. Inscr.	Écart-type/moy. long terme <sup>2</sup>	Type de marché	Évolution 24 mois	Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois	Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois	Dernier mois	Trois derniers mois	12 derniers mois
--	National	--	--	51.7	-0.3	Équilibré		-5.6	-24.0	-15.7	-4.3	9.2	16.0	4.1	1.3	-9.3
1	Saint John	3	↑ 2	87.7	2.5	Vendeurs		13.3	-15.9	-6.6	-7.9	16.4	23.3	-4.9	-3.3	-5.9
2	NL (St. John's)	1	↓ 1	67.5	1.7	Vendeurs		-7.6	-1.8	14.1	0.9	6.8	7.6	-5.3	-11.6	-8.5
3	Moncton	2	↓ 1	67.5	1.0	Équilibré		5.1	-10.7	-10.2	-3.2	25.0	31.1	20.0	8.3	-3.9
4	Sudbury	4	↔ 0	64.7	0.9	Équilibré		-7.8	-17.2	-11.9	-7.9	19.4	26.1	2.2	-3.4	-7.1
5	Thunder Bay	12	↑ 7	73.6	0.8	Équilibré		15.9	-11.1	-4.2	3.6	14.4	16.7	5.3	6.9	4.4
6	Quebec City	9	↑ 3	73.1	0.7	Équilibré		3.4	-5.0	-16.7	-0.2	8.0	10.0	1.6	1.7	-13.3
7	Calgary	6	↓ 1	68.4	0.6	Équilibré		-5.5	-0.9	22.2	-0.3	4.6	6.5	2.8	-3.1	8.3
8	Halifax	7	↓ 1	77.6	0.6	Équilibré		-1.3	-16.3	-23.2	-3.8	22.3	24.2	3.4	0.4	-17.0
9	Lethbridge	5	↓ 4	63.6	0.4	Équilibré		-12.6	-14.6	-1.3	-2.4	7.4	7.0	2.1	6.5	-1.0
10	Winnipeg	11	↑ 1	62.2	0.0	Équilibré		4.7	-14.3	-12.5	-4.2	13.5	10.5	13.5	4.4	-8.6
11	PEI (Charlottetown)	14	↑ 3	55.6	0.0	Équilibré		-4.0	-16.3	-10.4	2.2	21.6	19.2	6.3	6.4	5.9
12	Saskatoon	8	↓ 4	54.8	0.0	Équilibré		-1.8	-10.5	-7.4	4.6	0.7	3.5	16.1	-8.2	-10.8
13	Regina	10	↓ 3	60.6	-0.1	Équilibré		-3.0	-0.1	-4.2	-1.5	-1.2	4.7	8.7	2.8	-3.9
14	Edmonton	16	↑ 2	55.5	-0.2	Équilibré		-6.3	-1.6	9.2	-0.8	3.6	3.5	-0.6	6.8	4.2
15	Ottawa	13	↓ 2	49.5	-0.5	Équilibré		-14.9	-23.1	-18.7	-2.2	7.6	13.1	4.0	-3.2	-9.0
16	Montreal	15	↓ 1	52.4	-0.6	Équilibré		-1.2	-13.4	-19.7	-1.0	11.8	14.3	16.4	4.7	-12.1
17	Kingston	18	↑ 1	40.9	-0.7	Équilibré		-11.9	-24.9	-24.1	-6.3	14.2	21.5	5.5	9.6	-12.5
18	Vancouver	21	↑ 3	47.2	-0.8	Équilibré		-10.5	-34.0	-15.4	-3.2	6.8	11.0	-2.6	-15.2	-16.7
19	Okanagan-Mainline (Kelowna)	17	↓ 2	39.6	-0.8	Équilibré		-18.3	-32.7	-23.7	3.6	12.8	18.2	8.1	17.3	-2.2
20	Peterborough	19	↓ 1	43.4	-0.9	Équilibré		-12.9	-32.9	-18.1	-8.1	13.9	23.9	2.8	5.0	-1.8
21	Brantford	23	↑ 2	45.9	-0.9	Équilibré		-10.4	-26.0	-16.2	-8.2	16.3	27.1	-3.2	18.1	4.8
22	Fraser Valley (Abbotsford)	22	↔ 0	43.3	-1.1	Acheteurs!		-6.7	-47.9	-25.0	0.5	7.3	19.3	5.7	-15.8	-18.4
23	Victoria	20	↓ 3	47.6	-1.1	Acheteurs!		-13.8	-28.7	-23.5	-1.6	18.6	18.0	3.0	3.9	-15.5
24	KW*	28	↑ 4	46.5	-1.1	Acheteurs!		-3.3	-24.3	-16.9	-8.0	14.4	24.5	4.1	31.8	1.5
25	Toronto	30	↑ 5	44.4	-1.2	Acheteurs!		-4.7	-40.7	-23.4	-3.0	9.9	17.5	-1.2	-3.9	-18.3
26	London	24	↓ 2	38.7	-1.2	Acheteurs!		-16.7	-30.9	-15.3	-8.4	14.0	23.1	-0.6	18.9	5.1
27	Windsor	29	↑ 2	41.2	-1.2	Acheteurs!		-5.1	-18.1	-6.0	-1.7	15.4	27.4	4.1	28.8	16.8
28	Hamilton-Burlington	25	↓ 3	39.5	-1.2	Acheteurs!		-15.5	-33.8	-23.6	-4.4	14.7	22.7	4.5	9.0	-8.8
29	Guelph	27	↓ 2	45.5	-1.3	Acheteurs!		-14.2	-32.8	-22.3	0.2	18.6	24.8	1.4	15.4	-4.9
30	St. Catharines	26	↓ 4	32.5	-1.4	Acheteurs!		-20.3	-34.4	-21.5	-10.2	15.8	22.8	7.0	16.2	-2.6
31	Barrie	31	↔ 0	32.7	-1.5	Acheteurs!		-10.9	-40.4	-28.9	-5.5	16.9	28.6	5.6	29.5	-1.3

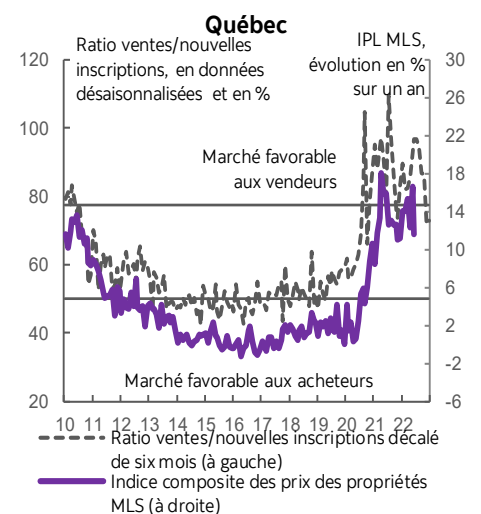
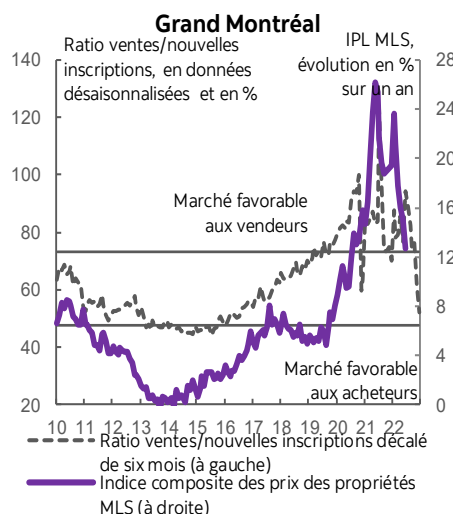
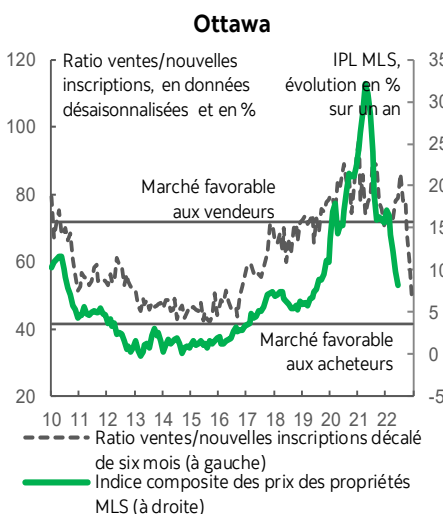
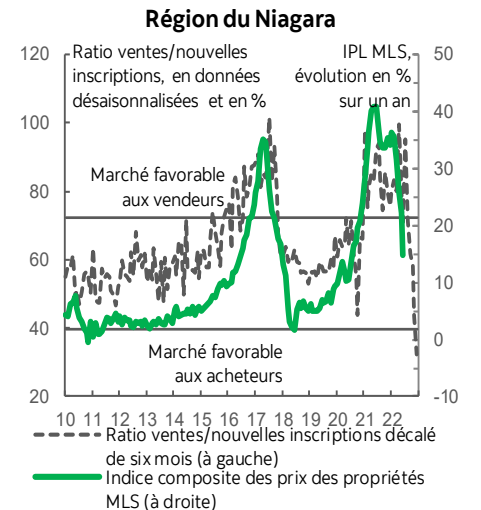
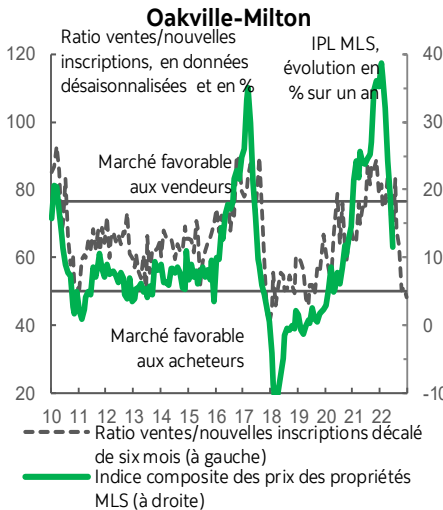
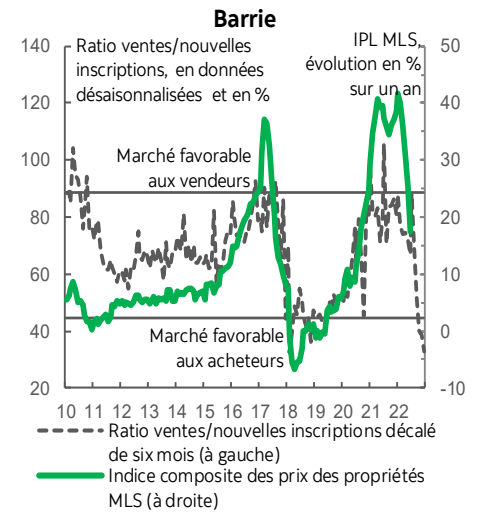
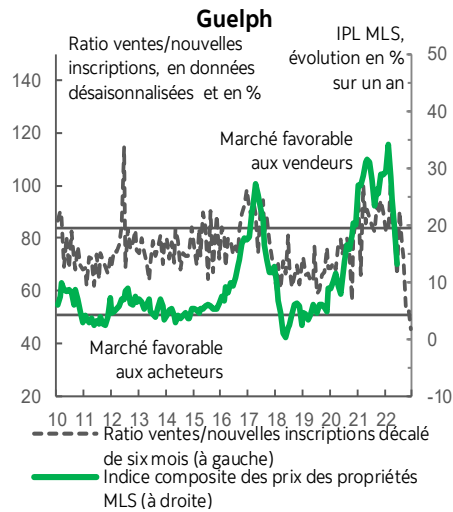
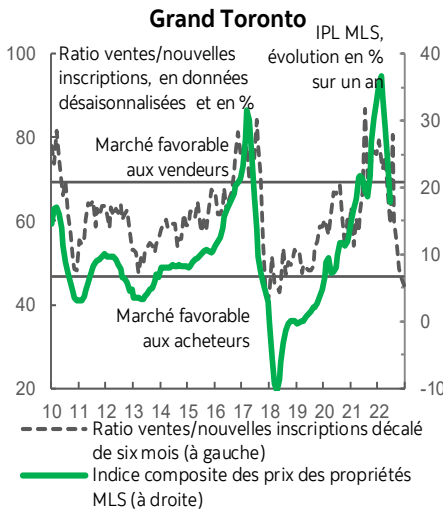
<sup>1</sup> D'après les résultats les plus favorables aux vendeurs par rapport aux résultats les moins favorables. <sup>2</sup> Le marché est favorable aux vendeurs, et sera probablement soumis à une pression à la hausse des prix, si le ratio ventes/nouvelles inscriptions est supérieur à la moyenne à long terme plus un écart-type. Un ratio ventes/nouvelles inscriptions inférieur à la moyenne à long terme moins un écart-type est l'indice d'un marché favorable aux acheteurs et suivra probablement une tendance étale ou baissière dans les six prochains mois. On entend par « moyenne à long terme » la moyenne de 1990-2020. <sup>3</sup> Évolution en pourcentage sur un an. \* Kitchener-Waterloo. Sources : Études économiques de la Banque Scotia et ACL.

**Indice des prix des logements (IPL) MLS — ouest du Canada**



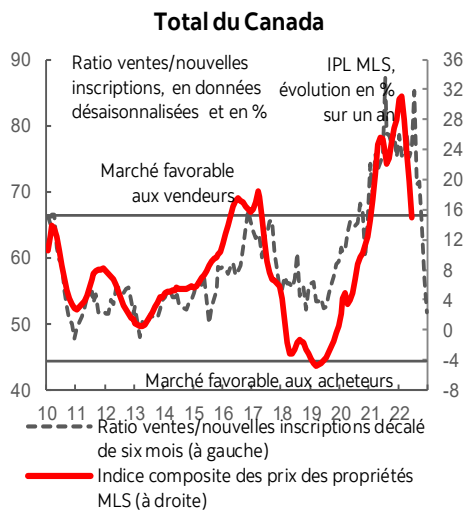
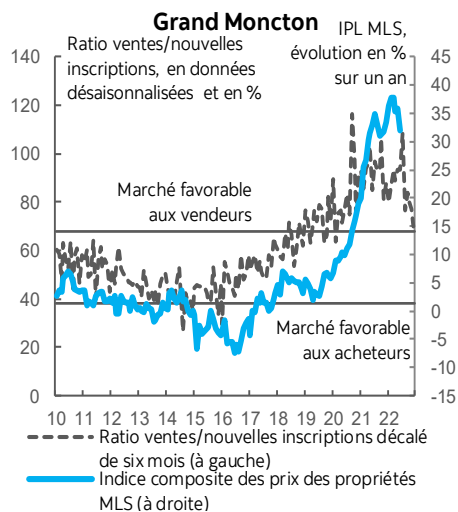
Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.

Indices des prix des logements MLS (suite) — est du Canada et total du Canada



Sources : Études économiques, Banque Scotia, ACI.



Le présent rapport a été préparé par Études économiques Scotia à l'intention des clients de la Banque Scotia. Les opinions, estimations et prévisions qui y sont reproduites sont les nôtres en date des présentes et peuvent être modifiées sans préavis. Les renseignements et opinions que renferme ce rapport sont compilés ou établis à partir de sources jugées fiables; toutefois, nous ne déclarons ni ne garantissons pas, explicitement ou implicitement, qu'ils sont exacts ou complets. La Banque Scotia ainsi que ses dirigeants, administrateurs, partenaires, employés ou sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, en cas de perte directe ou consécutive découlant de la consultation de ce rapport ou de son contenu.

Ces rapports vous sont adressés à titre d'information exclusivement. Le présent rapport ne constitue pas et ne se veut pas une offre de vente ni une invitation à offrir d'acheter des instruments financiers; il ne doit pas non plus être réputé constituer une opinion quant à savoir si vous devriez effectuer un swap ou participer à une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. L'information reproduite dans ce rapport n'est pas destinée à constituer et ne constitue pas une recommandation de swap ou de stratégie de négociation comportant un swap au sens du Règlement 23.434 de la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis et de l'Appendice A de ce règlement. Ce document n'est pas destiné à être adapté à vos besoins individuels ou à votre profil personnel et ne doit pas être considéré comme un « appel à agir » ou une suggestion vous incitant à conclure un swap ou une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. La Banque Scotia peut participer à des transactions selon des modalités qui ne concordent pas avec les avis exprimés dans ce rapport et peut détenir ou être en train de prendre ou de céder des positions visées dans ce rapport.

La Banque Scotia et ses sociétés affiliées ainsi que tous leurs dirigeants, administrateurs et employés peuvent périodiquement prendre des positions sur des monnaies, intervenir à titre de chefs de file, de cochefs de file ou de preneurs fermes d'un appel public à l'épargne ou agir à titre de mandants ou de placeurs pour des valeurs mobilières ou des produits dérivés, négocier ces valeurs et produits dérivés, en faire l'acquisition, ou agir à titre de teneurs de marché ou de conseillers, de courtiers, de banques d'affaires et/ou de maisons de courtage pour ces valeurs et produits dérivés. La Banque Scotia peut toucher une rémunération dans le cadre de ces interventions. Tous les produits et services de la Banque Scotia sont soumis aux conditions des ententes applicables et des règlements locaux. Les dirigeants, administrateurs et employés de la Banque Scotia et de ses sociétés affiliées peuvent siéger au conseil d'administration de sociétés.

Il se peut que les valeurs mobilières visées dans ce rapport ne conviennent pas à tous les investisseurs. La Banque Scotia recommande aux investisseurs d'évaluer indépendamment les émetteurs et les valeurs mobilières visés dans ce rapport et de faire appel à tous les conseillers qu'ils jugent nécessaire de consulter avant de faire des placements.

**Le présent rapport et l'ensemble des renseignements, des opinions et des conclusions qu'il renferme sont protégés par des droits d'auteur. Il est interdit de les reproduire sans que la Banque Scotia donne d'abord expressément son accord par écrit.**

<sup>MD</sup> Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse.

La Banque Scotia, de pair avec l'appellation « Services bancaires et marchés mondiaux », est une dénomination commerciale désignant les activités mondiales exercées dans le secteur des services bancaires aux sociétés, des services bancaires de placement et des marchés financiers par La Banque de Nouvelle-Écosse et certaines de ses sociétés affiliées dans les pays où elles sont présentes, dont

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Derivados S.A. de C.V., lesquelles sont toutes des membres du groupe de la Banque Scotia et des usagers autorisés de la marque Banque Scotia. La Banque de Nouvelle-Écosse est constituée au Canada sous le régime de la responsabilité limitée et ses activités sont autorisées et réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. Au Royaume-Uni, les activités de La Banque de Nouvelle-Écosse sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et assujetties à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. Nous pouvons fournir sur demande les détails du périmètre de l'application, à La Banque de Nouvelle-Écosse, de la réglementation de la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni. Les activités de Scotiabank Europe plc sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni.

Les activités de Scotiabank Inverlat, S.A., de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat et de Scotia Derivados, S.A. de C.V. sont toutes autorisées et réglementées par les autorités financières du Mexique.

Les produits et les services ne sont pas tous offerts dans toutes les administrations. Les services décrits sont offerts dans les administrations dont les lois le permettent.